

空き家と余暇志向の関係性からみた持続的コミュニティに関する研究

日大生産工(院) ○井山智裕
日大生産工 北野幸樹

1. 研究の背景と目的

人口減少が進展することにより住宅の国内市場が縮小し、空き家の増加は大きな課題となっている。総務省統計局の発表では、平成30年10月1日現在における我が国の総住宅数は6,242万戸と、平成25年と比べ、179万戸の増加となっている。総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%と、平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっている。空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、昭和63年から平成30年までの30年間にかけて452万(114.7%)の増加となっている。本研究は、空き家対策地域居住者と自治体の官民連携した現在のまちづくりに対する活動や政策について把握することにより、問題点と都市的視座・建築的視座で解決する必要性について検討し、自治体による空き家への取り組み、実態について検討することを目的としている。

2. 調査概要(表1)

調査対象は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、長野県の各市区町村としている。調査方法は、各市区町村にメールにて依頼(2020年8~10月)を行いGoogle Formsにて回答を得る方法にてアンケート調査を実施した。

表1 調査対象の概要

アンケート調査概要						
調査時期	調査範囲	送付数(回答数)	回答率(%)	調査範囲	送付数(回答数)	回答率(%)
2020年8月 ~10月	東京都	60(8)	11.7	栃木県	24(10)	12.5
	神奈川県	60(7)	10.0	茨城県	43(18)	20.9
	千葉県	59(15)	23.7	群馬県	35(4)	11.4
	埼玉県	62(20)	27.4	長野県	73(10)	11.0
	合計	416(92)	16.3			

3. 空き家に対する取り組み・実態(図2.3.4.5,表2)

空き家の把握状況において、約62%の自治体で把握していると回答している。その一方で即時的に空き家を把握できている自治体は約9%にとどまっている。

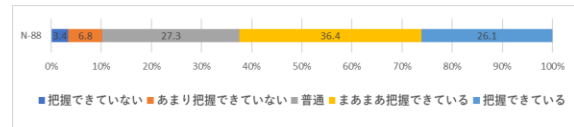


図2 空き家の把握状況

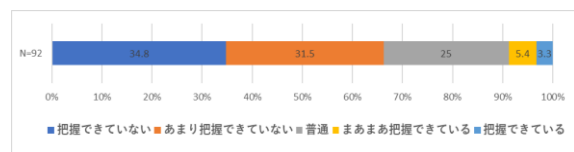


図3 即時的な空き家の把握状況

空き家の把握方法として、「市役員による実態調査」が48.5%となっており、「地域住民からの連絡や相談を受け実態調査」が34.8%となっている。群馬県伊勢崎市では市が保有する空き家情報と地域住民から寄せられる空き家の情報を照らし合わせることでより正確に把握している。実態調査の多くは地域住民からの要望であり、地域住民が地域の景観や防犯の面での生活空間において問題意識を持ち、高い意志を兼ね備えているからだと考えられる。一方で「業者に委託する」が15.2%となっている。また、「自治会や各自治体区長と協働」が14.7%、「水道利用状況調査・土地統計調査」が16.8%となっており、地域の状況に応じた多様な手段により調査が実施されている。

空き家件数の調査において、「改善の余地がある」が51.7%となっており、地域住民の周辺地域に対する意識や自治体と地域住民の関わりに相違が地域によってあり、空き家に対する価値意識の向上が望まれる。

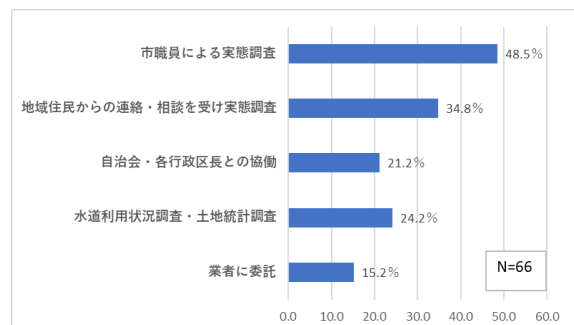


図4 空き家調査の方法

Study on Sustainable Community from the Viewpoint of Relationship between Vacant Houses and Leisure Activities

Tomohiro IYAMA and Koki KITANO

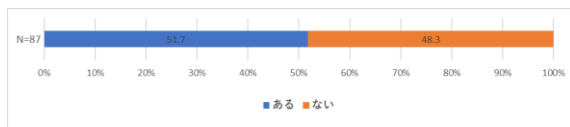


図 5 調査方法の改善余地の有無

表 2 空き家調査方法の実例

市民との連携の有無	
有り	無し
茨城県 古河市	栃木県 那須烏山市
市民等から市に通報があった空き家等情報、空き家等所在地情報等に基づいて空き家等と考えられる候補物件2,860件について、外観調査及び不良度・利活用可能性の判定を行った。	H26に市総務課が株式会社ゼンリンへ業務委託し、空き家の軒数調査を実施した。
群馬県 伊勢崎市	千葉県 東金市
市が保有する情報（住民基本台帳、固定資産税課税台帳、給水台帳等）の突き合わせを行い、空き家の可能性がある建物を抽出し、現地調査を実施している。市に寄せられる空き家の苦情により、市が把握していない空き家を確認できることがある。市が把握している空き家のリストを各行政区へ提供し、「リストにない空き家」や「空き家状態が解消されたもの」について報告していただいている。	市内全域の空き家実態調査を、現地調査による業務委託で実施。

4. 自治体以外との（団体・企業）との連携（図6.7.8）

空き家対策事業・空き家件数調査において、自治体以外の団体・企業との連携があり、「協議会を設けている」が66.3%となっている。

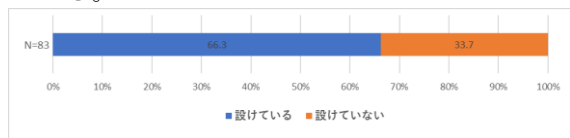


図 6 協議会などの組織の有無

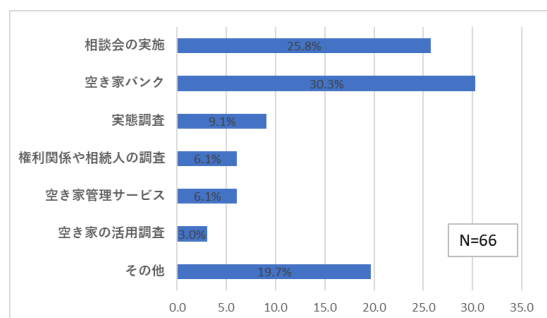


図 7 空き家対策の連携している内容

連携内容として「空き家バンク」が30.3%となっており、全国にネットで情報を提供し、空き家の再活用に勤めている。全国的に空き家バンクを利用している自治体は多く、なっており、実状に応じた方策が展開されている。次いで「相談会の実施」が25.8%となっており、専門家を招いた空き家セミナーや無料相談会をおこなうことで、自分たちの暮らす地域の実態や、今後の対策など地域住民の空き家に対する価値意識を高めることで空き家対策に繋がられることを意図している。

また「空き家の管理サービス」が6.1%となっており、主に害虫駆除や、シルバー人材センターとの連携による高齢者によるパトロールが行われている。その他では、空き家のデータ集計や、空き家対策の策定などの取り組みが進められている。連携の課題として「空き家の有効活用」が41.1%、「空き家に対する支援をしたい」が24.4%となっており、空き家に対する問題意識はあるものの「空き家の実態を把握したい」が18.9%、「空き家に対する意識を把握したい」が15.6%と具体的な取り組みに対しての課題意識が低い結果がみられた。

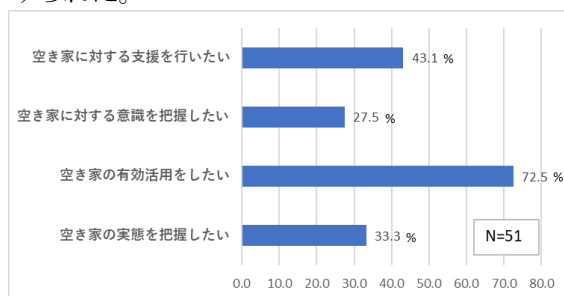


図 8 空き家対策の連携の課題

5. まとめ

空き家対策に関する自治体の取り組み、連携の実態について以下に整理する。

- 1) 空き家対策に関わる具体的な取り組みとして、その主体は自治体のみならず NPO 法人等の各種団体も参画しており、弁護士会や司法書士会等とも連携を図っている。
- 2) 空き家対策においては、自治体での単独の空き家対策への事業・取り組みに加えて、その他の事業・取り組みと連携（まちづくり関連）した取り組みも行われている。
- 3) 各自自治体において多様な取り組みが展開されている一方で、主な取り組みが空き家バンクや相談会に留まっている自治体も多く、加えて空き家対策に専従可能な人員・部署の確保が困難など、自治体内の組織構成の課題、他の自治体や自治体外の組織との関係づくりの進展において、その地域の実情に合わせた対策、取り組みへの課題も挙げられる。

参考文献

- 1) 総務省行政評価局：空き家対策に関する実態調査(平成 31 年度 9 月)
- 2) 総務省統計局：平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要(平成 31 年 4 月 26 日)
- 3) 内閣府ホームページ：内閣府ホーム>内閣府の政策>共生社会政策トップ>高齢社会対策>高齢社会白書>平成 30 年版高齢社会白書>1 高齢社会の現状と将来像